

4000431003-1 (1)

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



הועדה המקומית לתכנון ולבניה
11-03-2020
התקבל

תכנית מס' 401-0458968

תל יצחק - אזור תעשייה

תכנון זמין
מונה הדפסה 46

2
21/2/20

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי חוף השרון. חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
סוג תכנית תכנית מפורטת/מפורטת מס' תכנית מס' 401-0458968

אישורים

תכנית מתאר/מפורטת מס' 401-0458968

נישיבה מס' 25/9/2016 מיום 25/9/2016

יחלסת הועדה: *[Signature]*



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

~~יושב ראש הועדה~~ ~~מנהל הועדה~~

מינהל התכנון-מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 401-0458968
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 25/9/2016 לאשר את התכנית
התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנכ"לית מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

מנהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז
25-09-2016
נתקבל



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

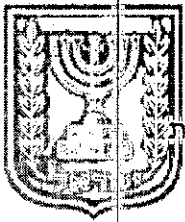
ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

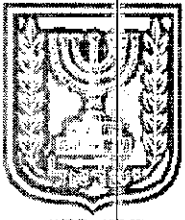
דברי הסבר לתכנית

קיבוץ תל יצחק מעוניין להסדיר את שימושי הקרקע באזור התעשייה של הקיבוץ. גבולות האזור הם בית דפוס גרפופרינט מצפון לתכנית, מדרום לתכנית - מחסני הקיבוץ וממזרח - ארכיון הקיבוץ. בתכנית מוצע אולם אירועים ואזור לתעשייה/תעסוקה/ מסחר ושימור השפייפ הקיים עפ"י החלוקה הבאה: הוספת אולם אירועים אשר מתאים לאזור הכפרי וצופה על נוף לכיוון נחל פולג והסביבה הכפרית. הסדרת דרך כניסה לאולם אירועים הנ"ל. חלוקת אזור התעשייה/ תעסוקה ל 2 מתחמים:

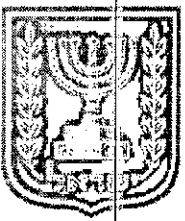
האחד מסחר ותעסוקה, אשר יוכל לשמש למסחר של הקיבוץ, כולבו לתושבי הקיבוץ ולתושבי מתחם אחוזת פולג בכדי שהתושבים לא יהיו תלויים ברכב בכדי להשיג את צרכי היום יום שלהם. מעל המסחר קומות משרדים לתושבי הקיבוץ ואחוזת פולג אשר לא מעוניינים להתרחק מישובם בכדי להקים עסק. השני תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה - היעוד נשאר בהתאם ליעוד הקודם של כל האזור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

תל יצחק - אזור תעשייה

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

401-0458968

מספר התכנית

21.325 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חוף השרון
	קואורדינאטה X	188136
	קואורדינאטה Y	684262



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.5.2 תיאור מקום
התכנית נמצאת באזור התעשייה של קיבוץ תל יצחק. מצפון לתכנית- בית דפוס
גרופרינט מדרום לתכנית- מחסני קיבוץ וממזרח- ארכיון הקיבוץ

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף השרון - חלק מונחוט הרשות:

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעשייה קיבוץ תל יצחק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8971	מוסדר	חלק	9-10, 12-13	8, 11, 14, 33
8972	מוסדר	חלק		3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 ✓
03/03/1983		2900		כפיפות	חש/ 45 / 2
14/03/1994		4201		כפיפות	משמ/ 44 / 1
05/11/1987		0		כפיפות	משמ/ 44 / חש



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				עיריית סולסי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		עיריית סולסי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1000	1	05/02/2019	עיריית סולסי	11: 05 16/06/2019	בינוי ופיתוח מחייב לעניין התכנית, גובה מקסימלי לבינוי והעמדת הבניינים	לא
תנועה	מחייב	1: 1000	1	04/12/2018	אלבר אנדריא	18: 31 22/01/2019	נספח תנועה	לא
ביוב	מחייב	1: 500		16/12/2018	אברהם ציזל	14: 52 03/01/2019	נספח מים	לא
ביוב	מחייב	1: 500		16/12/2018	אברהם ציזל	14: 52 03/01/2019	נספח ביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע			16/12/2018	אברהם ציזל	14: 56 03/01/2019	רקע- נספח מים וביוב	לא
ביוב וניקוז	מנחה		18	06/01/2019	חובב אלגביש	10: 27 13/01/2019	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי	לא
ביוב וניקוז	מחייב	1: 1000		06/01/2019	חובב אלגביש	10: 27 13/01/2019	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי	לא
אקוסטיקה	מנחה		8	28/11/2018	יורם גבאי	09: 20 21/01/2019	חוו"ד אקוסטית- אולם אירועים תל יצחק	לא
איכות הסביבה	מנחה		44	27/12/2018	אביעד בראון	17: 20 27/12/2018	חוות דעת סביבתית והוראות לתביע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע			17/06/2018	עיריית סולסי	13: 09 17/06/2018	סקר שימושים הקיים בפועל	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב			01/01/2019	יורם וגשל	11: 46 01/01/2019	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		04/03/2019	יורם וגשל	09: 53 04/03/2019	תשריט עצים	לא
קומפילציה	רקע	1: 2500	1	03/12/2018	עיריית סולסי	10: 18 03/12/2018	קומפילציה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	03/12/2018	עיריית סולסי	10: 17 03/12/2018	מצב מאושר	לא



כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		ועדה מקומית חוף השרון	שפיים	(1)		09-9596505		handasa@h of- hasharon.co מ.ת.דפסה 46 il
	אחר	קיבוץ תל יצחק		תל יצחק קיבוץ הנוער הציוני להתישבות שיתופית בע"מ	תל יצחק	(2)		09-8994572	09-8996488	mazkirut@t ly.org.il

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: קיבוץ שפיים.
- (2) כתובת: כתובת: דואר תל יצחק 45805.

1.8.2 יזם



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון, ועדה מקומית		ועדה מקומית חוף השרון	שפיים	(1)		09-9596505		handasa@hof- hasharon.co.il
בעל זיכיון	בעל זיכיון, קיבוץ תל יצחק		תל יצחק קיבוץ הנוער הציוני להתישבות שיתופית בע"מ	תל יצחק	(2)		09-8994572	09-8996488	mazkirut@tly.org.il

- (1) כתובת: קיבוץ שפיים.
- (2) כתובת: דואר תל יצחק 45805.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מס' זמין
46 הדגסה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	עירית סולסי	40263	עירית סולסי ודרור גרשון אדריכלים	תל אביב- יפו	החשמונאים (1)	113	03-6041378	03-6022478	iridror@arch.co.il
מהנדס ניקוז	מהנדס	חובב אלגביש	35268	לביא נטיף מהנדסים יועצים בע"מ	אזור	(2)	3	03-5584505		hovav@lavinatif.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אלבר אנדריא	108654	אופק הנדסה	הוד השרון	(3)		09-7706000	09-7706001	
יועץ איכות סביבה	יועץ סביבתי	אביעד בראון		greengineering	הוד השרון	(4)		054-5238375		aviad@greengineering.co.il
בודק ויועץ מקצועי לרעש	יועץ אקוסטי	יורם גבאי		גלית החברה לאיכות הסביבה	רעננה	(5)	11	09-7400040	09-7724446	yoram@galit.co.il
מודד	מודד	ברני גטיניו	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541039		IRZHAKB@datamap.com
אגרונום	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	(6)				yoram.vagsha@gmail.com
מהנדס מים וביוב	מהנדס	אברהם צייזל	30391	אבי צייזל, גיל שגיא - משרד הנדסי קיבוץ איל	איל	(7)		09-7639119	09-7493799	Gali@handas.co.il



מס' זמין
46 הדגסה

(1) כתובת: החשמונאים 113, תל אביב.

(2) כתובת: השקמה 3, אזור.

(3) כתובת: החרש 4, בניין D, ת.ד. 7360.

(4) כתובת: סתיו 9.

(5) כתובת: אוסטרובסקי 11, רעננה.

(1) כתובת: החשמונאים 113, תל אביב.

(6) כתובת: מושב חיבת ציון ד.ג. חפר 3888500.

(7) כתובת: קיבוץ אייל, ד.ג. שרון תיכון 45840.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	משרד הפנים, ועדה מחוזית מחוז מרכז
משרד הפנים, ועדה מחוזית מחוז מרכז	ועדה מקומית חוף השרון

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה י"ז זמין הדפסה 46 התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת יעודי ושימושי הקרקע באזור התעשייה של הקיבוץ

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

שינוי יעוד תעשייה ומלאכה, קרקע חקלאית, מבני משק, מתקני מים, ושטח פרטי פתוח לאזור מסחר ותעסוקה תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה, גן אירועים, דרך מוצעת ושטח פרטי פתוח. קביעת הוראות בינוי, זכויות בנייה וקווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

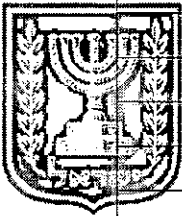
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנית זמין
מס' 45

יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	4
גן ארועים	3
דרך מאושרת	6
דרך מוצעת	5
מסחר ותעסוקה	1
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	גן ארועים	3
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח פרטי פתוח	4
בלוק עץ/עצים לעקירה	גן ארועים	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	6
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	5
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	2
בלוק עץ/עצים לשימור	גן ארועים	3
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	4
גבול מגבלות בניה	גן ארועים	3
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	6
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	5
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	4
קו ניקוז	דרך מאושרת	6



תכנית זמין
מס' 45

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,350	25.09
מבני משק	1,328	6.23
מתקני מים	1,286	6.03
קרקע חקלאית	664	3.11
שטח פרטי פתוח	4,067	19.07
תעשייה ומלאכה	8,631	40.47
סה"כ	21,326	100



תכנית זמין
מס' 45

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
גן ארועים	3,791.45	17.78
דרך מאושרת	4,840.62	22.70

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.67	1,636.04	דרך מוצעת
11.25	2,398.43	מסחר ותעסוקה
28.21	6,015.74	שטח פרטי פתוח
12.39	2,643.02	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
100	21,325.3	סה"כ



תכנית זמין
מונה הדפסה 46



תכנית זמין
מונה הדפסה 46



תכנית זמין
מונה הדפסה 46

4. יעודי קרקע ושימושים



4.1	שטח פרטי פתוח
4.1.1	שימושים
	1. שטח פתוח לשימוש של כלל הישוב, נטיעות, ריהוט לפיקניק, פיתוח השטח ותאורה. 2. מתקנים הנדסיים יותרו באישור הועדה המקומית ועל פי הנחיות מהנדס הועדה. 2.1 יובטח גידור מסביב למתקנים ההנדסיים ושמירה על בטיחותם בהתאם לתקנות. 2.2 התכנית לא מאפשרת מתקנים הנדסיים נוספים.
4.1.2	הוראות



4.2	גן ארועים
4.2.1	שימושים
	מבנה אולם אירועים או מרכז קונגרסים והשימושים הנלווים למבנים אלו
4.2.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	א. מבנה עם אפשרות למפלסי ביניים בהתאם לטופוגרפיה ב. מידות מפלסי הכניסה הקובעת יקבעו בתוכנית הבינוי והפיתוח אשר תאושר על ידי מהנדס הועדה או על ידי הועדה המקומית. ג. חניה לאולם האירועים יהיה בתא שטח 2, בחניה התת קרקעית של מבנה התעשייה והמלאכה. ד. זכויות הבנייה, כובה המבנים ותכסית המבנים עפ"י פרק 5.



4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מסעה, מדרכות, חניה, גינן וריהוט רחוב
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	מסעה, מדרכות, חניה, גינן וריהוט רחוב
4.4.2	הוראות

4.5	מסחר ותעסוקה
4.5.1	שימושים
	קומת קרקע למסחר ואחסנה. קומות מעל קרקע לתעסוקה ומשרדים. קומות תת קרקעיות לשימוש חניה ואחסנה.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	ניתן להוציא היתרי בניה לאחר אישור תכנית בנינוי על ידי מהנדס הועדה המקומית. א. הכניסה לבניין תאפשר נגישות ישירה ונוחה להולכי רגל ולאנשים עם מוגבלויות הבאים מהרחוב ומאזור החנייה. ב. זכויות הבנייה, כובה המבנים ותכסית המבנים עפ"י פרק 5. ג. חניות לרכב -

4.5	<p align="center">מסחר ותעסוקה</p>
	<p>- חניות במפלס הקרקע יאפשרו נטיעת עצים בצפיפות של מינימום 1 עץ רחב-צל לכל 3 מכוניות. - מותרת חניה תת קרקעית בשטח המגרש, מתחת למפלס הכניסה לבניין. - תקן החניה ייקבע על פי תקן החניה המאושר ביום הוצאת היתרי בנייה. ד. אזור פריקה וטעינה יהיה מוסתר ומוגן ע"י גדרות בגובה 2 מ' מינימום מהשימושים הסמוכים. ה. מתקנים הנדסיים, מזגנים, אנטנות וכו' הנמצאים על הגג יוסתרו כחלק מהקומה הטכנית העליונה כך שלא יראו מהרחוב. הפתרונות יוצגו כחלק מהיתר הבניה. ו. שילוט יהווה חלק אינטגרלי מחזיתות הבניין ויוצג חלק מהיתר בניה לאישור. ז. לא תותר הצבת מיכלי נפט או גז מחוץ לתחומי הבניין, אלא אם היו בתוך מסתור לשביעות רצון ובאישור הועדה המקומית. ח. מידות מפלסי הכניסה הקובעת יקבעו בתוכנית הבינוי והפיתוח אשר תאושר על ידי מהנדס הועדה או על ידי הועדה המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

4.6	<p align="center">תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה</p>
-----	--

4.6.1	<p align="center">שימושים</p>
	<p>מפעלי תעשייה ומלאכה אשר אינה מזהמת את הסביבה ומהווה סיכון לציבור, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורציף של פעילות תעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות וחניות ותחנת חשמל מקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

4.6.2	<p align="center">הוראות</p>
-------	-------------------------------------

א	<p align="center">הוראות בינוי</p> <p>ניתן להוציא היתרי בניה לאחר אישור תכנית בינוי על ידי מהנדס הועדה המקומית. א. הכניסה לבניין תאפשר נגישות ישירה ונוחה להולכי רגל ולאנשים עם מוגבלויות הבאים מאזור החנייה. ב. זכויות הבנייה, כובה המבנים ותכנית המבנים עפ"י פרק 5. ג. חניות לרכב - - חניות במפלס הקרקע יאפשרו נטיעת עצים בצפיפות של מינימום 1 עץ רחב-צל לכל 3 מכוניות. - מותרת חניה תת קרקעית בשטח המגרש, מתחת למפלס הכניסה לבניין. - תתאפשרנה חניות בקומות העליונות, מעל קומת הכניסה, בתנאי שחזית המבנה לא תישאר פתוחה וינתן לה פתרון אדריכלי המסתיר את החניות כחלק מחזית המבנה. הפתרון האדריכלי יהווה חלק אינטגרלי מהיתר לאישור בניה. - תקן החניה ייקבע על פי תקן החניה המאושר ביום הוצאת היתרי בנייה. ד. מתקנים הנדסיים, מזגנים, אנטנות וכו' הנמצאים על הגג יוסתרו כחלק מהקומה הטכנית העליונה כך שלא יראו מהרחוב. הפתרונות יוצגו כחלק מהיתר הבניה. ה. שילוט יהווה חלק אינטגרלי מחזיתות הבניין ויוצג חלק מהיתר בניה לאישור.</p>
---	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
16	3	20		65	8000	4000	0	(2) 800	(1) 3200	2398	1	מסחר ותעסוקה
16	3	20		50	6200	1700	0	900	3600	2643	2	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
16	2	12		40	1500	0	0	200	1300	3792	3	גן ארועים
					50				(3) 50	6015	4	שטח פרטי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכלל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 700 מ"ר מסחר, 2500 מ"ר תעסוקה.

(2) 300 מ"ר מסחר, 500 מ"ר תעסוקה.

(3) לכל מתקן קיים לקידוח יוקצו 50 מ"ר. מגדל המים נפח של עד 100 קו"ב.

6. הוראות נוספות



תכנית זמין
מועד הדפסה 46

6.1 עיצוב אדריכלי

א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

ג. פירוט על חומרי הגמר בחזיתות המבנים:

אולם אירועים - עץ מתכת וזכוכית בלבד.

מסחר ותעסוקה, תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה- חומרים קשיחים כגון זכוכית, אבן, אלומניום או על מתכת אחרת.

6.2 איכות הסביבה



תכנית זמין
מועד הדפסה 46

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור היחידה הסביבתית ו/או המשרד להגנת הסביבה, בין היתר, בנושאים הבאים:

1.1 הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין א. הרעש הצפוי בגין הפעלת מערכות שמע וכריזה באולם האירועים אשר תתבסס על הדו"ח שהינו חלק ממסמכי תוכנית זו. ב. הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית ו/או המשרד להגנת הסביבה, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

1.2 קבלת חו"ד של לשכת הבריאות בנפת נתניה בנושא אולם אירועים, מסחר ותעשייה טרם קבלת היתר בניה

1.3 תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

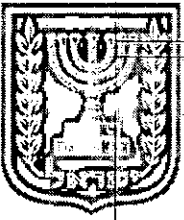
1.4 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

1.5 כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית ו/או המשרד להגנת הסביבה.

1.6 לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

1.7 יוגש סקר קרקע היסטורי ותכנית דיגום כתנאי להיתר בניה.

6.3 איכות הסביבה



תכנית זמין
מועד הדפסה 46

2. הנחיות למניעת מפגעי זיהום אוויר

2.1 חדר אצירת האשפה יתוכנן בהתאם לדרישות תקנות התכנון והבניה

2.2 מתקני התברואה בחדר האשפה יהיו בהתאם לדרישות המפורטות בתקן הישראלי ת"י 1205.1 - התקנת מתקני תברואה ובדיקתם - מערכות שרברבות: מערכות אספקת מים קרים וחמים ותקנות והנחיות משרד הבריאות

2.3 לא יותר השימוש במתקנים אלקטרומכאנים ותפעוליים המונעים באמצעות דלקי בעירה מסוג נפט/מזוט אלא בגז ובחשמל או סולר.

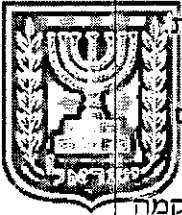
2.3 פתחי הוצאת אוויר ממנדפים מבתי עסק בתחום המזון ימוקמו בגג המבנים

2.4 אוורור חדרי אצירת פסולת מכניים יופנו לגג המבנים

<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.3</p>
<p>3. הנחיות לחדרי אצירת פסולת</p> <p>3.1. תנאי להיתר בניה הינו תכנון נפח אצירה מספק עבור פסולת מעורבת, פסולת אריזות ופסולת נייר</p> <p>3.2. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות).</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.4</p>
<p>5. הנחיות לניקוז ומי תהום</p> <p>5.1. השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיחו קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>5.2. נגר מגגות המבנים יופנה ישירות לבורות חלחול</p> <p>5.3. יש להסדיר שטחים לשימור נגר במסגרת פיתוח השפ"פ</p> <p>6. הנחיות לעבודות פיתוח, עפר, הריסת מבנים ובניה</p> <p>6.1. במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו כל הצעדים על ידי הזים והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה. קבלת היתר בניה מותנית בהגשת תוכנית הכוללת את האזורים המיועדים לעובדים, שירותים כימיים, מיקום ריכוז הצמ"ה, מיקום מכולות ומערומים לריכוז פסולת בניין ומערומי עפר, מיקום הגדר גובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, וכל האמצעים למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה וכל הנדרש לאישור היחידה הסביבתית</p> <p>6.2. כל אתר הבניה יגודר בגדר איסכורית או ש"ע בגובה 2.5 מ'</p> <p>6.3. תימנע כל היקוות מים ו/או שפכים בשטח האתר לאורך כל משך העבודות. במידה ומים נקוו באתר, היקוות המים תחוסל.</p> <p>6.4. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בניין צפויה עקב עבודות ההקמה והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. מתן תעודת גמר מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>6.5. ככל שכמות העודפים כתוצאה מעבודות העפר תהיה 100,000 מ"ק ומעלה- יש לפעול בהתאם להנחיות לטיפול בחומרי חפירה של מנהל התכנון.</p> <p>6.6. פסולת בניין מהריסת המבנים ועודפי עפר מחפירה תמוחזר באתר, ותשמש כמצע או חומר מילוי בבינוי המתוכנן.</p> <p>6.7. פסולת בניין ממוחזרת ועודפי עפר מחפירה שאין בהם עוד צורך לשימוש באתר יועברו לידי אתרי בנייה קרובים.</p> <p>6.8. פסולת שאינה ברת שימוש תפונה לאתר מאושר המשרד להגנת הסביבה לטיפול בפסולת בניה</p> <p>6.9. תנאי לתעודת גמר אכלוס לכל מבנה בסיום העבודות יהיה פינוי כל הפסולות משטחי המגרש וניקיון המגרש</p> <p>6.10. כל מיכל דלק/ שמן באזור העבודה יצויד במאצרה ויעמוד בהנחיות כדלקמן: נפח המאצרה יהיה 110% לפחות מנפח המכל הגדול שבתוכו. המאצרה תהיה עמידה בפני חלחול שמן ודלק בנקודת היציאה של המאצרה יהיה מותקן מגוף. המגוף יישאר במצב נורמאלי סגור ויפתח לניקוז, במקרה של שפך במאצרה, הוא יטופל תוך פרק זמן שלא יעלה על 24 שעות.</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.5</p>
<p>1. יש לקבל חוות דעת של לשכת הבריאות בנפת נתניה לנושא גן אירועים טרם מתן היתרי בניה.</p> <p>2. יש להבטיח רדיוס של כ-30 מ' סביב הקידוח החדרה של חב' מקורות ללא בניה</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

<p>6.6 דרכים וחניות</p>	<p>6.6</p>
<p>א. חניה באיזור המוגדר לחניה מיועדת לכל השימושים הסמוכים, ובנוסף חניה לפארק פולג. ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. ג. פתרון החניה של תא שטח 3- גן אירועים, יתקבל בתחום תא שטח 2 בהתאם לנספח התנועה.</p>	
<p>6.7 ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<p>1. מי נגר עילי מהגגות ומגרשי החנייה יופנו בעדיפות לשטחים המגוננים בתחום המגרשים. 2. יש להסדיר שטחים לשימור נגר במסגרת פיתוח השצ"פ בהתאם להמלצות הנספח. 3. גובה הפיתוח בשטחים המגוננים יהיה נמוך ב 20 ס"מ מהשטחים הסמוכים. 4. מיקום מוצא הניקוז יותאם עם המועצה והקיבוץ. יש להסדיר את תוואי הניקוז המקומי בהתאם לצורך. 5. מי נגר לא יוחדרו בתחום רדיוס מגן של קידוח מקורות שרון צפוני 16. 6. יש לאפשר בכל מגרש חלחול ומי נגר בהתאם לתמ"א 4/ב/34: 6.1. עודפי מי נגר עילי ממגרש 1+2 יופנו אל שטחי שצ"פ מונמכים בתחום המגרש. 6.2. השטחים המרוצפים ירוצפו בריצוף מחלחל. 6.3. יש לוודא כי האזורים אליהם יופנו מי נגר לחלחול אינם בתחום רדיוס המגן של קידוח החדרה צפוני 16. 6.4.</p>	
<p>23.3.1 באזור א', כמסומן במפה מס' 2 בתמ"א, יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתחת שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ 20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. 23.3.3 תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום בתכנית, יבטיח קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי נגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 23.3.4 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.8</p>
<p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקני"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת. ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. ג. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.</p>	
<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<p>סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה</p>	



משרד סביבה
 מ"מ 46



משרד סביבה
 מ"מ 46



משרד סביבה
 מ"מ 46

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>א. אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"יד בכתב מפקיד היערות.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לעקירה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובמידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, תנאי להיתר בנייה לאישור מהנדס הועדה המקומית, בדבר נטיעת עצים חדשים.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה.</p> <p>ג. תנאי למתן אישור תחילת עבודה למבנה יהיה הגשת דו"ח של האגרונום לאחר פיקוח על הבקשה להעתקת עצים.</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה/הועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, תומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל</p>	



תכנון זמין
מונה תדפסה 46

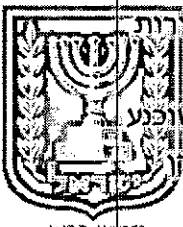


תכנון זמין
מונה תדפסה 46

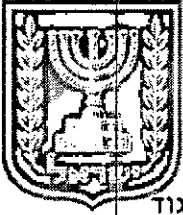


תכנון זמין
מונה תדפסה 46

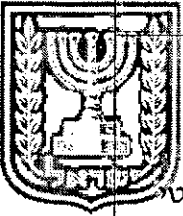
<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הוועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. יידרש תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ה. אישור חברת המים במועצה האזורית בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>א. הגשת תכניות למערכות תשתית:</p> <p>הגשת תכניות לפריסת מערכות: מים, ביוב, חשמל, תקשורת, טל"כ, ניקוז, אצירה וסילוק אשפה. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות. הכל באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מניעת מטרדים בזמן הבניה:</p> <p>כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו יוזמי התכנית למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע הינם סלע או שטח חשוף ללא צמחיה, יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. 2. יש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח. 3. מכוונות עזר כגון: קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש, במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו. 4. פעילות הבניה באתר תותר בין השעות 06.00-19.00, כקבוע בתקנות למניעת מפגעים מניעת רעש (התשנ"ג 1992). 5. סקר קרקע יידרש כתנאי למתן היתרי בניה. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. 	
<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>	
<p align="center">אקוסטיקה</p>	<p align="center">6.16</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להיתר בניה יהיה נספח אקוסטי 2. מפלסי הרעש מאולם האירועים יעמוד בכל תקנות הרעש עבור קולטי הרעש הסמוכים. 3. עם הקמת המתחם כנדרש בהנחיות האקוסטיות, תתקיים עמידה בכלל תקנות הרעש. 4. יש לוודא קיום מתרס אקוסטי בגובה של לפחות 4 מ' בין מתחם עריכת החופות ובין קולטי רעש ממערב לאלולם האירועים. 5. רמקולים של מערכת ההגברה יותקנו בצד המערבי. יש לחלק את ההספק האקוסטי הנדרש בין מספר רמקולים כיוונים אשר יופנו מגובה של כ 3 מ' לכיוון הקרקע ולכיוון מזרח. 6. מרחק מינימום של כ 250 מ' בין קולטי הרעש ורחבת החופות נקבל הנחתה של 48 dB 	



תכנון זמין
מונר ידפסה 46



תכנון זמין
מונר ידפסה 46



תכנון זמין
מונר ידפסה 46

7. ביצוע התכנית



7:1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

7:2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים מעת מתן תוקף



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46